



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 669 265	9 068 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 669 265</b>	<b>9 068 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 072 969	1 041 715
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 451
Annen driftskostnad		9 795 888	8 236 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 261 307</b>	<b>9 671 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 592 042</b>	<b>-603 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 380	23 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 380</b>	<b>23 290</b>
Annen finanskostnad		95 265	62 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 265</b>	<b>62 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 885</b>	<b>-39 252</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 634 927	-642 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 133 197	1 525 647
Sum varige driftsmidler		20 032 027	20 424 477
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		402 255	310 901
Sum finansielle anleggsmidler		402 405	311 051
Sum anleggsmidler		20 434 432	20 735 528
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 331	
Andre fordringer		206 045	210 093
Sum fordringer		273 376	210 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 296 549	4 161 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 296 549	4 161 582
Sum omløpsmidler		2 569 924	4 371 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 307 756	19 942 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 307 756</b>	<b>19 942 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 326 956</b>	<b>19 961 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 696 011	1 916 370
Øvrig langsiktig gjeld		2 608 979	2 526 641
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 304 990</b>	<b>4 443 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 304 990</b>	<b>4 443 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 303	
Leverandørgjeld		212 117	527 668
Skyldige offentlige avgifter		55 308	100 032
Annen kortsiktig gjeld		77 683	74 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>372 410</b>	<b>702 310</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 677 400</b>	<b>5 145 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445127

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 669 265	9 068 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 669 265</b>	<b>9 068 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 072 969	1 041 715
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 451
Annen driftskostnad		9 795 888	8 236 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 261 307</b>	<b>9 671 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 592 042</b>	<b>-603 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 380	23 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 380</b>	<b>23 290</b>
Annen finanskostnad		95 265	62 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 265</b>	<b>62 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 885</b>	<b>-39 252</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 634 927	-642 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 133 197	1 525 647
Sum varige driftsmidler		20 032 027	20 424 477
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		402 255	310 901
Sum finansielle anleggsmidler		402 405	311 051
Sum anleggsmidler		20 434 432	20 735 528
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 331	
Andre fordringer		206 045	210 093
Sum fordringer		273 376	210 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 296 549	4 161 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 296 549	4 161 582
Sum omløpsmidler		2 569 924	4 371 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 307 756	19 942 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 307 756</b>	<b>19 942 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 326 956</b>	<b>19 961 883</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 696 011	1 916 370
Øvrig langsiktig gjeld	2 608 979	2 526 641
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 304 990</b>	<b>4 443 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 304 990</b>	<b>4 443 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 303	
Leverandørgjeld	212 117	527 668
Skyldige offentlige avgifter	55 308	100 032
Annen kortsiktig gjeld	77 683	74 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>372 410</b>	<b>702 310</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 677 400</b>	<b>5 145 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 153

Nøklevann Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nøklevann Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Aulaen, Ulsrud Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av vinduer/dører
8. Retningslinjer for klagebehandling
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nøklevann Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitne(r) velges blant de frammøtte andelseierne under møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 153 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret som i dag er på 300 000 kr har ikke vært indeksregulert siden 2019. Styret ber derfor generalforsamlingen om å endre styrehonoraret. Det har i denne perioden vært en prisøkning på 20,8 %. Økningen tar utgangspunkt i SSB's beregning av prisøkningen i perioden 2019-2024. Tar man hensyn til økningen i konsumprisindeksen for denne perioden alene vil dette utgjøre kr. 362 305.

Styret foreslår et styrehonorar for styreåret 2023-2024 på kr. 380.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000



Sak 7

## Bytte av vinduer/dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduer og dører som er fra 2015 eller eldre, skiftes ut for å bedre isolasjonsevnen, øke komforten og redusere energiforbruk- og kostnader.

Vinduer og dører som er av nyere dato (fra 2016 og nyere) som den enkelte andelseier mener er i dårlig stand kan etter vurdering ved befaring skiftes ut om det finnes holdepunkter for det.

Forslaget gjelder følgende vinduer og dører:

### Firemannsboligene:

- vinduer i trappehusene
- vinduer i boenhetene
- ytterdørene til trappehusene
- verandadører

### Rekkehusene:

- vinduer i boenhetene
- verandadører

Borettslaget vil ta det forbehold at vi kun erstatter vinduer som er i henhold til utbyggingsplanen/godkjent av Plan og Bygg. Hvis andelseier ønsker utskiftning av vinduer og dører i utbygde kjellere og loft må dette bekostes av den enkelte andelseier.

Styrets målsetting er å starte prosessen i 2024 med kartlegging av hvilke vinduer/dører som skal byttes, av eventuelle tilskuddsordninger og innhenting av anbud.

Kostnadsestimat for tiltaket er:

Foreløpig overslag viser et finansieringsbehov på ca. kr 27 000 000 inkl. mva. Dette innebærer en økning i fellesutgifter på 22-25 % per boenhet med dagens rentenivå.

Det vil utføres anbudskonkurranse på både innkjøp av vinduer/dører og monteringen. Styret vil innhente ekstern bistand til å vurdere anbudsbeskrivelsene og kontraktsforslagene.

Det bemerkes spesielt at EUs nye regelverk (Bygningsenergidirektivet) kan føre til at norske boligeiere må energi-effektivisere boligene sine i årene som kommer. I to år har det i EU blitt forhandlet om nye regler for energieffektivisering av boliger, slik at energiforbruket reduseres. Kuttene skal foregå på denne måten: Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger innen 2030, sammenlignet med forbruket i 2020. I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået. Halvparten av kuttene skal komme i den delen av boligmassen som er minst energieffektiv i dag. Landene må ha gode støtteordninger til forbrukerne, som for eksempel skattefradrag, momskutt og rene støtteordninger. Den norske regjeringen kom i høst med en handlingsplan for energieffektivisering. Den foreslår å kutte 10 TWh av forbruket i bygninger innen 2030. For boligmassen er det omtrent som kuttene EU nå har blitt enige om. Imidlertid er det ikke avklart



ennå hvilke tilskuddsordninger og krav som vil bli innført i Norge. Dette vil sannsynligvis bli avklart i løpet av 2024.

Styret vil følgelig avvente oppstartstidspunkt og låneopptak til vi har en fullstendig oversikt over offentlige tilskudd, slik at vi fullt ut kan dra fordel av disse. Det vil tilstrebes at selve utskiftningen gjennomføres i løpet av maks to år fra den starter til alle enhetene i borettslaget har fått nye vinduer/dører. Styret vil fram til aktuelle tilskuddsordninger er avklart, starte kartlegging av vinduer og verandadører i borettslaget med tanke på alder og tilstand, samt innhenting av pristilbud på innkjøp og montering.

#### Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å vedta å bytte vinduer og verandadører i borettslaget i henhold til presiseringer og begrunnelser over. Oppstartstidspunkt og låneopptak vil bli klargjort først når vi får en bedre oversikt over offentlige støtteordninger.

#### Sak 8

### Retningslinjer for klagebehandling

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### 1. Generelt om klageadgang

Klager som andelseiere i Nøklevann Borettslag måtte ha på forhold i borettslaget skal rettes til styret. Dette kan bl.a. gjelde klage på andre andelseiere og beboere for brudd på ordensregler e.l., eller klager på styret/styremedlemmer.

Klager skal som hovedregel fremsettes skriftlig (e-post regnes som skriftlig). Det skal som et minimum fremgå hvem som klager, hva forholdet gjelder, og hvem klagen retter seg mot.

#### 2. Styrets saksbehandling

Styrets behandling og vedtak i klagesaker fattes i tråd med regler og retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Det innebærer bl.a. at sakene skal fremgå av styrets protokoll. Alminnelig flertallskrav gjelder for styrets behandling.

Styrets saksbehandling skal bl.a. være i samsvar med borettslagslovens bestemmelser om inhabilitet, jf. borettslagslovens § 8-14, se også nedenstående pkt. 3.

Styret skal sørge for at saken blir tilstrekkelig opplyst, ved å sikre kontradiksjon i klagebehandlingen. Det innebærer bl.a. at innklaget beboer og andre parter skal gis mulighet til å uttale seg før det treffes beslutning i saken.

Styret har taushetsplikt om opplysninger om andelseiere eller beboere av personlig art, som for eks. helsemessige eller andre forhold.

Dersom styret finner det hensiktsmessig, eller berørte andelseiere/beboere ønsker det, kan styret innkalle andelseiere og/eller andre berørte beboere til møte med representanter for styret.

Styret skal bl.a. bistå med å avklare hva som gjelder ifølge borettslagets vedtekter, Borettslagsloven og generelt lovverk i Norge.

#### 3. Særlig om saker hvor styremedlemmer er part



I saker hvor andelseiere som er styremedlemmer har fremsatt klage mot andre andelseiere, er styremedlemmet inhabil i styrets behandling av saken. Det aktuelle styremedlemmet kan dermed ikke delta i behandling av klagesaken. Styremedlemmet har imidlertid uttalerett og kontradiksjonsmulighet på lik linje med andre andelseiere som er part i klagesaker. Det samme gjelder hvor en andelseier fremsetter klage mot en andelseier som er styremedlem.

I saker hvor andelseiere fremsetter klage på styrets arbeid eller vedtak fattet av styret, skal klagesaken behandles av et samlet/vedtaksført styre i samsvar med ovenstående pkt. 1.

#### 4. Andelseiers adgang til bringe saken inn for generalforsamlingen

Enhver andelseier har rett til bl.a. å bringe enkeltsaker som styret har behandlet inn for generalforsamlingen, innenfor de rammer som borettslagsloven setter. Det innebærer bl.a. at frister for innsending av saker må overholdes. Videre kan ikke saken inneholde taushetsbelagte opplysninger, jf. ovenstående pkt. 2.

#### Forslag til vedtak

Styret har i henhold til vedtak i generalforsamlingen 2023 utarbeidet overstående forslag til retningslinjer for klagebehandling. Styret ber generalforsamlingen om å vedta følgende retningslinjer, og at disse inntas i borettslagets trivselsregler

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Matilde Risopatron Berg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laila Eidsvaag

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Pål Axelsen
- Randi Kristine Mathiesen

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Jorunn Tønnesen
- Tore Moberg

### Vedlegg



1. Innstilling 2024.pdf

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Matilde Risopatron Berg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Kristine Mathiesen

Sak 11

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlemmer:

- Anders Aasland
- Hilde Larsen Ormset
- Svein Inge Rosseland



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52
Nestleder	Matilde Risopatron Berg	Nøklesvingen 82
Styremedlem	Pål Axelsen	Nøklevn 3
Styremedlem	Gudrun Helene Lunde	Nøkleveien 37
Styremedlem	Randi Kristine Mathiesen	Nøklesvingen 61
Varamedlem	Tore Moberg	Nøkleveien 52
Varamedlem	Jorunn Tønnesen	Nøklesvingen 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Knut Sture Myra Nøklesvingen 52

#### Varadelegert

Randi Kristine Mathiesen Nøklesvingen 61

### Valgkomiteen

Anders Aasland Nøklesvingen 13  
Hilde Larsen Ormset Nøklesvingen 94  
Svein Inge Rosseland Nøkleveien 35

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [styret@noklevann.no](mailto:styret@noklevann.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Velferdsutvalg

Anna Elise Skaarstad  
Egon Låstad  
Ragna Thallaug  
Ingvil Seliaas  
Ingrid Kolle

### Generelle opplysninger om Nøklevann Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Nøklevann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951056367, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.



Gårds- og bruksnummer:

163 19 21 22 23 24

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nøkle vann Borettslag har én ansatte. Det har ikke vært noen ulykker i 2023 og arbeidsmiljøet oppleves godt.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid og daglig drift av borettslaget.**

#### Styrets møtevirksomhet

Styret har stort sett hatt arbeids- og styremøter annenhver uke gjennom hele året, med unntak av sommer- og juleferie. Styret har fra starten av dette året loggført samtlige saker sendt på e-post. I skrivende stund har vi behandlet over 350 henvendelser pr. e-post. I tillegg til dette har det kommet henvendelser pr. telefon og SMS, samt at det er gjennomført fysiske møter med andelseiere og nødvendige befaringer tilknyttet de ulike sakene.

Foruten de formelle møtene har driftsleder og representanter for styret gjennom hele året hatt daglig kontakt for å avklare, svare på og løse mange av disse henvendelsene. Som vi har understreket i Nøkkelen, må henvendelser til styret og driftsleder skje pr. e-post for å sikre trygg og god saksbehandling, og at hele styret blir orientert om den enkelte henvendelse. Styret får kopi av alle e-poster som sendes til driftsleder.

#### Henvendelser til styret og driftsleder

- Henvendelser til styret skal i all hovedsak begrenses til søknader om utbygging i henhold til vedtatt generalplan, oppussing av bad, skifte av soilrør, saker som er knyttet til husordensregler, vedtekter, tvister beboerne imellom eller andre klager, ønske om beplantning, endring av uteområder, bruk av fellesarealer, forslag til generalforsamling og forsikringsaker.
- Henvendelser til driftsleder vil hovedsakelig dreie seg om alle former for skader (ødelagte vinduer, vannskader, kloakk-tilbakeslag, defekte takrenner etc.). Spørsmål knyttet til snømåking, strøing av stikkveier, gressklipping, henting av grøntavfall, rørfornyning, mistanke om skadedyr, oppfølging og kontakt i forbindelse med pågående arbeider i borettslaget og renovasjon.
- Arbeidet i styret er et frivillig verv, som utføres av valgte beboere på deres fritid. Av den grunn er ikke styret daglig betjent, og man må regne med at det tar noe tid å få svar på henvendelser. Styret anbefaler at man ikke gjør tidsavtaler med håndverkere før det foreligger en skriftlig tillatelse fra styret og eventuelt fra Plan- og bygningsetaten om det omsøkte tiltaket.



## Litt om det å eie i felleskap

Nøklevann Borettslag eies i dag av 192 andelseiere. Noen tror at OBOS eier oss, men slik er det ikke. Vi eier oss selv, på godt og vondt. Det betyr blant annet at det vi i styret kan bruke på vedlikehold, og alle andre utgifter som borettslaget har, må komme fra vår eneste inntektskilde, husleien. Det kan fra tid til annen oppstå misforståelser med tanke på hvem som har det økonomiske ansvaret ved ulike typer skader og for vedlikehold. Vi henstiller alle om å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter, slik at misforståelser kan unngås.

## Skadesaker

Flere av henvendelsene til styret/driftsleder dreier seg om skadesaker. Det er viktig at man i slike saker er klar over følgende:

- Saker som gjelder skader på selve bygningskroppen, skal alltid meldes til driftsleder pr. e-post. Dersom driftsleder ikke er tilgjengelig, tar man kontakt med styret. Ved akutte skader kan det være riktig at man handler raskt og tar kontakt pr. telefon.
- Saksgangen ved forsikringssaker er slik at driftsleder/styret melder saken inn til IF som deretter tar kontakt med andelseier, skadeforebyggende firma og takstmann. Det er forsikringsselskapet, og ikke borettslaget, som fatter vedtak i saken.
- Skader som gjelder innbo løses ved at andelseier kontakter sitt eget forsikringsselskap direkte.
- Vi har dette året hatt ulike typer skader: kloakk-tilbakeslag, ulike råteskader på bygningene (på bygningskroppen, verandaer, tak, vinduer, verandadører), samt setningsskader på verandaer.

## Forebyggende tiltak mot skader

- Det har dessverre vært flere tilfeller av tilbakeslag av kloakk. Dette er en ubehagelig og kostbar hendelse. Styret har gjennom året informert om hvordan man kan redusere risikoen for tilbakeslag.
- Ifølge våre vedtekter som omhandler andelseiers vedlikeholdsplikt (punkt 5-1-3) må man selv bekoste eventuell oppstaking/spyling av eget toalett og soilrør dersom dette skulle oppstå. Skulle det oppstå kloakkstopp i det horisontale hovedrøret, er det borettslagets ansvar.
- Vannskader fra utett bad dekkes ikke av forsikringsselskap eller av borettslaget i egen bolig. Følgeskader hos nabo dekkes av forsikringen. Skade på varmekabler eller varmefolie hører ikke inn under borettslagets vedlikeholdsplikt i henhold til våre vedtekter (5-2-3), og dekkes derfor ikke av borettslagets forsikring.
- Styret har informert om at det er viktig å fjerne snø og is fra verandaer, ellers kan tung og våt snø føre til setningsskader. Når snøen smelter, er risikoen for vannskader i boområdet under stor. Det er viktig å rense området under tremmene jevnlig, slik at regn og smeltevann kan føres bort fra bygget. Oppakning av snø inn mot verandadør utvikler seg fort til råteskader, og må fjernes.

## Om rørfornyning 2023



- Rørfornyng er utført i Nøklesvingen 46-48, 50-52, 62-64, 66-68, 70-72, 78-80, 82-84, 86-88, 90-92 og 94-96, 13-23, 25-31, 33-43, 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67. Nøkleveien: 1-11, 13-23, 25-35. Bølerlia 85-87, 89-91.
- Følgende fire bygninger gjenstår: Nøklesvingen 1-11 og 74-76, Bølerskogen 26-36 og 50-60. Disse vil bli rørfornyet i løpet av 2024. Andelseiere vil få informasjon i god tid før oppstart. Borettslaget fikk innvilget et lån på 3,5 millioner i OBOS-banken sommeren 2023. Disse midlene er foreløpig ikke tatt i bruk fordi styret har sett det som mer økonomisk gunstig for borettslaget å finansiere rørfornyng via driftsbudsjettet og oppsparte midler. Vi har derfor pr. dags dato (11.04.2024) heller ikke blitt belastet med renter.

### Beboermøte 2023

- Den branntekniske gjennomgangen ved branningeniør Erlend Hansen fra Firesafe AS avdekket flere avvik, bl.a. manglende bruk av tettemidler i rørgjennomføringer, manglende brannvegger på loft, branndører mv. Styret vil kontakte aktuelle firmaer for tilbud og utbedring. Erlend Hansen la frem funnene på beboermøtet.
- Takstmann og byggmester Rune Gulliksen fra Byggmesterkontoret foretok på oppdrag av styret en termo-fotografering av ca. 20 leiligheter. Dette ble gjort for å avdekke byggenes isolasjonsevne og hvor varmetapene er størst. Dette viste av det var størst varmetap gjennom vinduene. Nestleder Matilde Berg la frem funnene på beboermøtet.

### Daglig drift av borettslaget

Den daglige driften av Nøklevann Borettslag har siden 2015 vært håndtert av Knut Myra, som i tillegg til å være valgt styreleder, også er deltidsansatt driftsleder. Han har som driftsleder hatt løpende kontakt med styret for å diskutere ulike driftssaker og oppfølging av disse. Han har rapportert til styret om gjennomføring av driftstiltak. Fra og med ordinær generalforsamling i mai 2024 trer Knut Myra ut av sin styrefunksjon. Han fortsetter i sin stilling som driftsleder.

### Oversikt over driftsleders oppgaver i inneværende år

- Fremforhandlet en ny avtale med Telenor i samarbeid med styret.
- Befaring av lekeplasser og sjekk av store trær.
- Årlig kontroll av brannvarslingssentralene.
- Prosjektleder for rørfornyng.
- Prosjektleder for ulike reparasjoner av bygningsmassen (verandaer, utsatte tak, piper og ildsteder, vinduer, dører, dørpumper, belysning i fellesarealer, takrenner osv.).
- Kontaktperson/medhjelper opp mot velferds-komiteen i forbindelse med Rusken-dugnad, borettslagsfest, julegrantenning og juletreff.
- Måking av brøytekanter inn mot stikkveier og garasjer, samt snørydding for gateparkering og på Pettersen stadion.
- Kontaktperson overfor eksternt måkefirma.
- Bestilling av containere for vårrengjøring.
- Kontaktperson/oppfølging av gressklipping, bortkjøring av grønt- og restavfall.
- Bistått beboere i forbindelse med tilbakeslag av kloakk, defekte brannalarmer, vaskemaskiner, tørkeskap og bekjempelse av skadedyr.



## HMS-tiltak utført i 2023

- Gjennomført tiltak mot skadedyr, rotter og mus.
- Spyling og vask av nedgravde avfallsstasjoner.
- Borettslagets stikkveier har blitt måkt, strødd og feid.
- Gjennomført stikkprøver og HMS-kontroller i husene.
- Kontrollert og byttet innvendige stoppekraner.
- Etterfylt støtbark rundt leke- og treningsapparater.
- Gjennomført ekstern faglig kontroll av lekeapparater.
- Gjennomført ekstern faglig kontroll av høye trær på borettslagets eiendom.
- Gjennomført årlig ekstern kontroll av brannvarslingsanlegg.
- Utbedret mindre feil og håndtert feilmeldinger på enkelte brannvarslingsanlegg.

## Større saker styret ønsker å arbeide videre med

- Starte arbeidet med å brannsikre bygningene i henhold til den branntekniske rapporten fra Firesafe. Dette arbeidet vil gå over flere år.
- Maling av hus. Styret planlegger å male 3-4 bygninger i år.
- Undersøke tilstanden på luftkanaler og pipebeslag på tak, og utbedre der dette er nødvendig.
- Undersøke tilstanden på membraner på verandaer på hus der det er beboelig areal under.
- Undersøke og utbedre råteskader på inngangspartier på rekkehusene.
- Skifte av vinduer. Styret har utarbeidet et forslag. Generalforsamlingen vil ta en avgjørelse om omfang og fremdrift for dette arbeidet.

Ifølge SINTEF rapport er kledningen på bygningene er i god nok stand til å holde i mange år ennå. Dersom store deler av kledningen blir i dårligere stand, slik at hele veggene bør skiftes, bør det gjøres samtidig som man legger vindspærre og skifter isolasjonen i ytterveggene. Det vil være mulig å lekte ut inntil 5 cm uten å gjøre andre fasadeendringer, og det vil være mulig å velge en mer effektiv isolasjonstype (som f.eks. Glava Extreme).

- Fordeling av uteareal. Styret registrerer at det gjennom årene har oppstått en skjevfordeling av uteplassene rundt de enkelte husene våre. Alt uteareal i borettslaget er i utgangspunktet felleseie (Borettslagsloven § 5 - 1). Arealene er også regulert som fellesareal i reguleringsplanen som gjelder vårt borettslag. Vi har i løpet av de siste årene fått inn et økende antall henvendelser fra nyinnflyttede som etterlyser en uteplass for sin leilighet der skjevhet har oppstått. Styret mener at tilgangen til en hageflekk som kan vedlikeholdes og disponeres av den enkelte andelseier er en verdi som må komme alle til gode. I og med at alt uteareal i borettslaget er felleseie, ser vi at det i enkelte tilfeller er behov for å justere uteplassene, ut fra et prinsipp om rettfærdig fordeling.

## Avfallshåndtering

Restavfall hentes hver tirsdag.

Papir og papp tømmes annen hver fredag.

Særlig ved juletider bør man være oppmerksom på at man ikke kaster glanset papir i papirkonteiner. Dette er å regne som restavfall.

Det er viktig å knyte avfallsposene skikkelig slik at innholdet ikke renner ut i kontaineren.

Det skal ikke legges matolje eller annen væske i avfallet.

Konteinerne er kun beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Store mengder papp-emballasje må leveres på egnet deponi.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

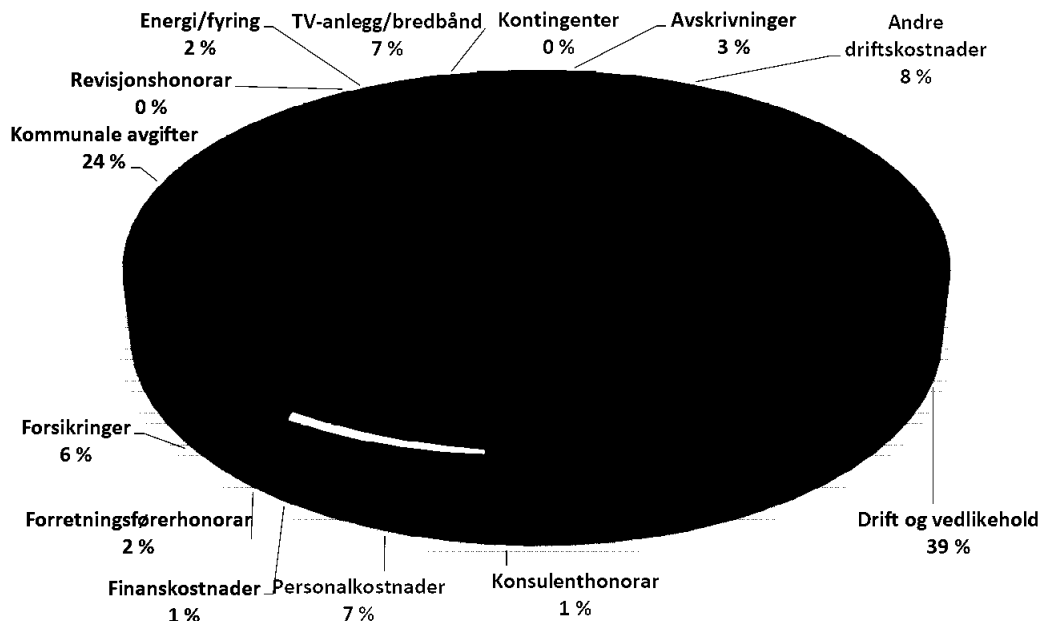
Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørfornyng.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nøklevann Borettslag.

### Lån

Nøklevann Borettslag har ett lån i Eika Boligkreditt AS  
Opprinnelig 2010 kr 7 830 736 – Flytende rente på 5,99 % - Nedbetalingstid 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøkle vann Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkle vann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## NØKLEVANN BORETTSLAG ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 669 366</b>	<b>4 150 727</b>	<b>3 669 366</b>	<b>2 197 514</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 634 927	-642 331	-326 600	-92 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	392 450	392 451	393 000	393 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-220 359	-229 603	-37 000	-228 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 016	-1 878	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 471 852</b>	<b>-481 361</b>	<b>29 400</b>	<b>72 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 197 514</b>	<b>3 669 365</b>	<b>3 698 766</b>	<b>2 270 414</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 569 924	4 371 675
Kortsiktig gjeld	-372 410	-702 310
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 197 514</b>	<b>3 669 365</b>



## NØKLEVANN BORETTSLAG ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 602 028	8 991 674	9 210 000	10 216 000
Andre inntekter	3	67 237	76 340	70 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 669 265</b>	<b>9 068 014</b>	<b>9 280 000</b>	<b>10 216 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-772 969	-741 715	-700 000	-776 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-392 450	-392 451	-393 000	-393 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-12 375	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-227 475	-218 305	-229 000	-239 000
Konsulenthonorar	7	-148 355	-140 097	-150 000	-100 000
Kontingenter		-38 600	-38 600	-38 600	-38 600
Drift og vedlikehold	8	-4 302 012	-3 434 332	-2 925 000	-2 785 000
Forsikringer		-622 344	-587 594	-624 000	-716 000
Kommunale avgifter	9	-2 608 330	-2 047 658	-2 217 000	-2 626 000
Energi/fyring		-178 148	-170 599	-160 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-789 761	-759 915	-808 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-867 863	-827 451	-954 000	-1 055 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 261 307</b>	<b>-9 671 093</b>	<b>-9 510 600</b>	<b>-10 209 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 592 042</b>	<b>-603 079</b>	<b>-230 600</b>	<b>6 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	52 380	23 290	0	0
Finanskostnader	12	-95 265	-62 542	-96 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-42 885</b>	<b>-39 252</b>	<b>-96 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 634 927</b>	<b>-642 331</b>	<b>-326 600</b>	<b>-92 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 634 927	-642 331		



Nøklevann Borettslag

**NØKLEVANN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	1 133 197	1 525 647
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	23	104 787	102 029
Miljøbankkonto, øremerket		295 468	206 872
Langsiktige fordringer	16	2 000	2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 434 432</b>	<b>20 735 528</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		67 331	0
Forskuddsbetalte kostnader		206 045	210 093
Driftskonto OBOS-banken		1 647 736	2 010 731
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 296	66 567
Sparekonto OBOS-banken		618 517	2 084 285
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 569 924</b>	<b>4 371 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		18 307 756	19 942 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 326 956</b>	<b>19 961 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 696 011	1 916 370
Borettsinnskudd	18	2 320 800	2 320 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	288 179	205 841
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 304 990</b>	<b>4 443 011</b>



Nøklevann Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		212 117	527 668
Skyldige offentlige avgifter	20	55 308	100 032
Påløpte renter		8 787	0
Påløpte avdrag		18 516	0
Annen kortsiktig gjeld	21	77 683	74 609
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>372 410</b>	<b>702 310</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 004 357</b>	<b>25 107 204</b>

Pantstillelse	22	7 809 900	10 140 636
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024  
Styret i Nøklevann Borettslag

Knut Sture Myra

Pål Axelsen

Gudrun Helene Lunde

Randi Kristine Mathiesen

Matilde Risopatron Berg



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 434 560
Leietillegg påbygg	719 676
Eiendomsskatt	392 556
Balkong tilbygg	55 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 602 028</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Nøklevann Garasjelag, brøyting og strøing av garasjer	27 000
Nøklevann Garasjelag, tomteleie	40 237
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>67 237</b>



Nøklevann Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-543 235
Påløpte feriepenger	-77 683
Arbeidsgiveravgift	-135 352
Pensjonskostnader innskudd	-16 699
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-772 969</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 743, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 572
April arkitekter as	-78 471
Norsk solenergiforening	-2 000
Feiermester Alf Pettersen AS	-3 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-148 355</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 530 902
Drift/vedlikehold VVS	-2 267 017
Drift/vedlikehold elektro	-172 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 644
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 053
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 500
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 594
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 302 012</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Nøklevann Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-392 723
Vann- og avløpsavgift	-1 570 008
Feieavgift	-23 715
Renovasjonsavgift	-621 883
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 608 330</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 374
Container	-77 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 875
Diverse leiekostnader/leasing	-258 761
Verktøy og redskaper	-3 798
Telefon-/kontormaskiner	-499
Driftsmateriell	-4 617
Snørydding	-165 000
Gressklipping	-173 355
Andre fremmede tjenester	-10 426
Kontor- og datarekvisita	-3 102
Trykksaker	-32 766
Andre kostnader tillitsvalgte	-743
Andre kontorkostnader	-11 011
Telefon, annet	-2 625
Porto	-140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 366
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 521
Forsikringer/avgifter biler	-66
Kontingenter	-500
Gaver	-5 868
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-15 701
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-867 863</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 248
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 380</b>



Nøkle vann Borettslag

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-65 893
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 067
Renter på leverandørgjeld	-305
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 265</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	9 744 800
Oppskrevet 1972	1 145 800
Tilgang 1989	5 727 225
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 617 825</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	
		1
Traktor Kubota		
Tilgang 2019	507 325	
Avskrevet tidligere	-271 781	
Avskrevet i år	-72 475	
		163 069
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200
Lekeplass		
Tilgang 2020	1 041 858	
Avskrevet tidligere	-446 511	
Avskrevet i år	-148 837	
		446 510
Molok avfallsbrønner		
Tilgang 2019	710 175	
Tilgang 2020	496 247	
Avskrevet tidligere	-521 868	
Avskrevet i år	-171 138	
		513 416
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 133 197</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-392 450</b>	

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 150

**NOTE: 16****LANGSIKTIG FORDRING**

Depositum pl 1037, Bøler parkeringshus	2 000
<b>SUM LANGSIKTIG FORDRING</b>	<b>2 000</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (tidl. Eika Boligkreditt)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-7 830 736
Nedbetalt tidligere	5 914 366
Nedbetalt i år	220 359
	-1 696 011
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 696 011</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-2 309 900
Innskudd 1987	-10 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 320 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-288 179
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-288 179</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 012
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-55 308</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-77 683
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-77 683</b>



Nøklevann Borettslag

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 320 800
Pantelån	1 696 011
Påløpte avdrag	18 516
<b>TOTALT</b>	<b>4 035 327</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 617 825
Tomt	2 281 006
<b>TOTALT</b>	<b>18 898 831</b>

**NOTE: 23**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

### 2023:

Fornyng av avløpsrør.

Utbedring av større råteskader i Nøkleveien 26, 28 og 29, Nøklesvingen 3, 5, 7 og 9 og Bølerlia 87.

Maling av Nøkleveien 44-54, 41-43, Nøklesvingen 1-11 og Bølerlia 85-87.

### 2022:

Oppstart fornyng av avløpsrør under husene frem til punkt i gaten, hvor kommunen overtar ansvaret.

Bytte av samtlige brannslukningsapparater i fellesområdene og ett apparat i hver enkelt leilighet.

### 2021:

Maling av 7 firemannsboliger, utskifting av ødelagt panel og råtne vinduer. Utbedring av større råteskader i Nøklesvingen 57 og 86.



## 2020:

Etablering av nye lekeplasser, treningsapparater og nedgravde avfallssystemer for restavfall og papp og papir.

På bakgrunn av funn i radonmålingene i 2019 ble det satt i drift radonsug i syv leiligheter. Befaring med brannteknisk konsulent i fellesarealer og rømningsveier. Planering av Pettersen Stadion og bytte av slangetrommel og vannslange.

## 2019:

Tilstandsvurdering av boligmassen utført av OBOS Prosjekt. Rapporten skal danne grunnlaget for en langsiktig vedlikeholdsplan. Gjennomføring av radonmålinger i borettslaget.

## 2018

Installering av LED-lys i alle fellesarealer og utenfor 4-mannsboligene  
Montering av nye smekklåser på innvendige kjellerdører

## 2017

Installasjon av nytt og avansert kablet brannvarslingsanlegg i alle borettslagets hus med fellesareal (39 stk). Borettslaget har tre rekkehus uten fellesarealer, disse fikk også installert et eget brannvarslingsanlegg. Alle leiligheter i borettslaget har fått minst 1 røykdetektor montert, den er koblet sammen med øvrige detektorer i huset.  
Installasjon av nye tørkeskap i alle hus med fellesvaskeri for raskere og sikrere tørk av tøy.

## 2016

Etablering av nytt nedgravd fibernet som forsyner samtlige leiligheter med TV- og bredbåndssignaler.  
Montering av pipehatter på samtlige piper.  
Sjekk av elektriske ledninger og kontakter i alle fellesarealer i borettslaget.

## 2015

Trehogst på kommunal grunn

Etter avtale med Oslo kommune ble det foretatt trefellinger i randsonen som grenser til vårt borettslag mot øst, dvs. skogkanten som ligger øst/syd for Nøklesvingen 50-96. Skogpleien/fellingen ga både hus og beboere i vårt borettslag litt mer lys, utsikt og sol. Rens av etablert drenebakk beliggende i skogkanten øst for Nøklesvingen. Bekken hadde grodd igjen over flere ti-år. Dette vil bedre vannavrenning rundt bygningsmassen som ligger ved skogkanten i Nøklesvingen.

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus samt øvrig generelt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen. Videre er det utført dreneringsarbeider, bytte av vaskemaskiner, utskifting av stoppekraner og utbedring av avløpsrør. Asfaltering av gangeveier, stikkveier og foran enkelte garasjer

Det ble installert overspenningsvern i alle hus, sjekk av alle tak og utbedring av noen, herunder skifte av pipehatter, grunnet påvisning av lekkasjeskader. Utbedring av avløpsrør der feil og mangler ble oppdaget gjennom sjekk. Utbedret lysanlegget på Pettersen Stadion.

Det har vært to større brudd på kommunens hovedvannledning i Bølerlia siden siste generalforsamling. Dette har medført til dels store vannskader i enkelte leiligheter. Styret har vært i kontakt med kommunen som har bekreftet at hovedvannledningen til hele Bøler



vil bli skiftet. Forventet oppstartet oppstart av dette arbeidet vil være i løpet 2016. I påvente av utskifting av hovedvannledning har kommunen etter siste rørbrudd satt opp en midlertidig skjerming mot det rekkehuset som har vært mest utsatt, i tilfellet nytt brudd skal komme før kommunen rekker å skifte ut de gamle rørene med nye.

## 2014

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus samt øvrig generelt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen. Videre er det utført dreneringsarbeider, bytte av vaskemaskiner, utskifting av stoppekraner og sjekk av avløpsrør. Asfaltering av gangveier, stikkveier og foran enkelte garasjer.

## 2013

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, beplantning. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangveier og stikkveier.

Ferdigstillelse av sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

Installasjon av sklisikring for stige og taktrapp til pipe for alle boliger.

Drenering Bølerlia 40-42.

Maling av tørkestativ og nye tråder (del 1 av 2)

## 2012

Som et brannforebyggende tiltak ble det i 2012 satt opp selvlysende skilt ved brannslukningsapparatene i alle fellesrom slik at det skal være enkelt å finne dette i nødsituasjoner.

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser. Asfaltering av gangvei Nøklesvingen 66-68. Sikring av skrent utenfor Nøklesvingen 82-84.

## 2011

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.

## 2010

Utvendig maling, utskifting av panel og vinduer på enkelte hus, drenering rundt flere boliger, utskifting av noen soilrør, utskifting av vifte i tørkerom, bytte av vaskemaskiner, felling av trær. Reparasjoner og generelt vedlikehold av lekeapparater og lekeplasser.

## 2009

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger, utskifting av noen soilrør samt noe drenering. Montering av røykvarslere i samtlige leiligheter og fellesarealer. Alle brannslukningsapparater ble kontrollert og godkjent.

## 2008



Nøkle vann Borettslag

Utvendig maling, utskifting av panel på enkelte hus og utskifting av enkelte vinduer, og utskifting av enkelte balkonger samt noe drenering.

2007

Utvendig maling

Byttet/rehabiliterer trapper på en del rekkehus

Slipt/lakkert trappeoppganger i noen 4-mannsboliger

Vannhus satt opp på Pettersenbanen

2006

Planmessig utskifting av soilrør

Planmessig utskifting av balkonger

Utvendig maling

Modernisering av utvendige trapper

Oppgradering lekeplassene

Utbedring/montering av strømkurser i fellesområder

Utbygging / utbedring av vannkraner utvendig og innvendig

Nye rekkverk ved stikkveiene er montert der det er behov

2005

Planmessig utskifting av innvendig soilrør

Rehabilitering av balkonger

Planmessig utskifting av balkonger 30 Nøkle vann Borettslag Utvendig maling

Dreneringsarbeid

Oppussing av oppganger i 4-mannsbolig

Modernisering av utvendige trapper

2004

Planmessig utskifting av innvendig soilrør

Rehabilitering av balkonger Planmessig utskifting av innvendig soilrør Rehabilitering av

balkonger Planmessig utskifting av panel Utskifting av låser i ytterdører i 4 -

mannsboligene

2003

Planmessig utskifting av innvendig soilrør Planmessig utskifting av panel Montert

lufterventiler over tak Rehabilitering av balkonger



**Nøklevann Borettslag VALGKOMITEEN innstiller følgende personer:**

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Styremedlem: Helene Lunde Nøkleveien 37

**Som styreleder for 2 år foreslås:**

Matilde Risopatron Berg Nøklesvingen 82

**Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Laila Eidsvaag Nøklesvingen 94

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Pål Axelsen Nøkleveien 3  
Randi Kristine Mathiesen Nøklesvingen 61

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Jorunn Tønnesen Nøklesvingen 9  
Tore Moberg Nøkleveien 52

**Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Matilde Risopatron Berg Nøklesvingen 82

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Randi Kristine Mathiesen Nøklesvingen 61

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hilde Larsen Ormset Nøklesvingen 94  
Anders Aasland Nøklesvingen 13  
Svein Inge Rosseland Nøkleveien 35

**Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

Ikke avklart pr. 11.04.24

Bøler 11.04.2024

Valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Hilde Larsen Ormset  
Anders Aasland  
Svein Inge Rosseland



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 153 Selskapsnavn: Nøklevann Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.